

# Stadt Wörth an der Donau

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

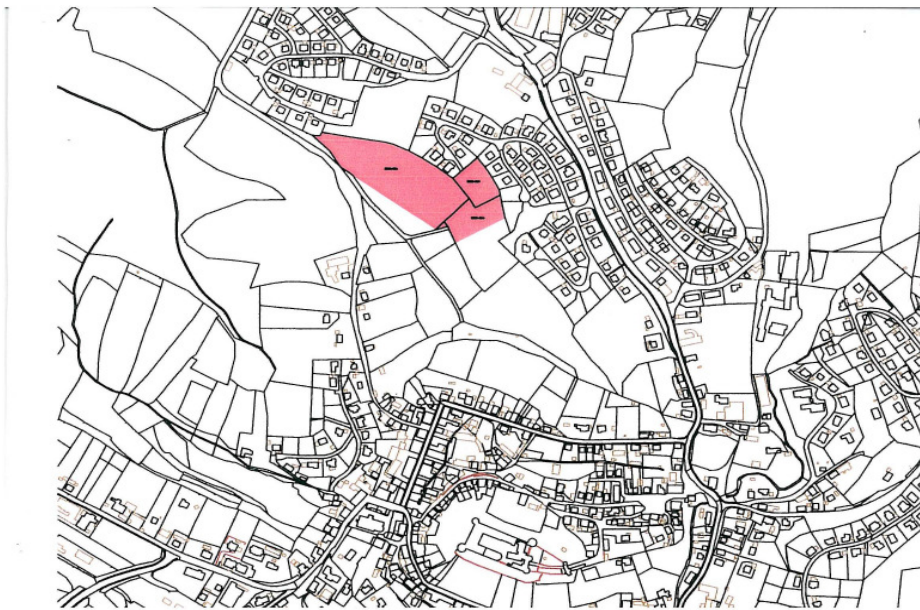


## Bebauungsplan Roithfeld

### TEIL B

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 (1) BauGB –  
mit integrierter Grünordnung

### **BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs.8 BauGB)**



Planverfasser:      Architekturbüro  
                          Alfred Fichtl  
                          Hofdorf, Hauptstraße 6  
                          93086 Wörth an der Donau

Planungsstand:     09.10.2008

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Städtebauliche Planung.....	3
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebietes.....	3
1.2	Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Räumliche Verhältnisse.....	5
1.5	Städtebauliche Konzeption.....	7
1.6	Erschließungsanlagen.....	8
1.7	Auswirkungen der Planung.....	9
2.	Umweltbericht.....	11
2.1	Beschreibung der Planung.....	11
2.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	11
2.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	15
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen.....	16
2.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	16
2.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan.....	17
2.8	Ermittlung des Ausgleichsumfangs.....	18
Anlage 1	.....	20

# **BEBAUUNGSPLAN „ROITHFELD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **1.1 LAGE UND DIMENSION DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Baugebiet „Roithfeld“ der Stadt Wörth liegt im nord-westlichen Ortsbereich, im Anschluss an die bestehende Bebauung des Baugebiets Falkensteiner Straße I westlich der Bayerwaldstraße, die von der Stadtmitte zum nördlichen Ortsausgang in Richtung Falkenstein führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roithfeld“ umfasst auf einer Gesamtfläche von ca. 31.176 m<sup>2</sup> 27 Parzellen mit Einzelgrößen zwischen ca. 547 m<sup>2</sup> (Parzelle 16) und ca. 936 m<sup>2</sup> (Parzelle 2).

Nettobauland:	ca. 22.412 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsflächen: (befestigte Flächen)	ca. 4.300 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grundflächen: (einschl. Bankette u. Straßenbegleitgrün)	<u>ca. 4.464 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttobauland</b>	<b>ca. 31.176 m<sup>2</sup></b>

Das Baugebiet wird im Nordenosten begrenzt durch die bestehende Bebauung des Baugebiets „Falkensteinerstraße I“ (Rachelstraße und Osserstraße). Im Norden grenzen das bebaute Baugebiet „Am Blindfenster“ und ein noch nicht erschlossenes Wiesengrundstück Fl. Nr. 561 an. Südlich des geplanten Gebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Westlich grenzt eine nicht bebaubare Bergkuppe das Gebiet ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roithfeld“ umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 554, 565, 566 und 649/2.

## 1.2 ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Stadt Wörth ist ländlich geprägt. Die bevorzugten Bauformen sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten sind kaum vorhanden.

Durch angrenzende Landschaftsschutzgebiete, die Autobahntrasse und die Topographische Lage steht Bauland nur in geringem Maß zur Verfügung. Dementsprechend betreibt die Gemeinde seit Jahren eine sehr differenzierte, aus dem Bevölkerungswachstum heraus entwickelte Entwicklungspolitik, bei der nur dem Bedarf entsprechende Bauflächen ausgewiesen werden.

In der Stadt gibt es derzeit ca. 30 freie Bauparzellen, die sich jedoch weitestgehend in Privatbesitz befinden und für Nachkommen der Eigentümer reserviert sind; ein Baugebot für diese Parzellen besteht nicht.

Die Geburten- und Kinderzahlen in der Stadt Wörth sind rückläufig, so dass die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (Kindergarten und Hauptschule) gefährdet ist, wenn nicht durch Baulandanreize junge Familien in die Stadt Wörth und ihre Ortsteile ziehen.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2002 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 100 Einwohnern/Jahr prognostiziert. Die tatsächlichen Anfragen und Baulandgesuche bei der Stadtverwaltung Wörth bestätigen diese Einschätzung. Da seit Jahren, außer einem kleinen Baugebiet „Falkensteiner Siedlung II“, keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden konnten, besteht zwischenzeitlich dringender Handlungsbedarf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit 27 Parzellen soll ein Teil des derzeitigen Bedarfs an Bauland innerhalb des Gemeindeteiles Wörth gedeckt werden. Bei 27 Parzellen ist rechnerisch mit einer Besiedlung von 2,5 Einwohnern/Parzelle und damit mit zusätzlichen 68 Einwohnern zu rechnen. Dies führt zu einer Steigerung der städtischen Steuereinnahmen (Grundsteuer und Einkommensteuer) und wirkt sich positiv auf die Haushaltssituation der Stadt Wörth aus.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfes wird der Entwicklungsschwerpunkt auf die Vorhaltung von Parzellen für Einfamilienhäuser gelegt, wobei – um den Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes in Bayern zu genügen und langfristig eine flächensparende, nachverdichtbare Entwicklung zu gewährleisten – Doppelhäuser zugelassen werden.

### 1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wörth aus dem Jahre 2002 wurde das Planungsgebiet (Teilfl. 554, 565, 566 und 649/2) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebot gem. § 8, Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird erfüllt.

### 1.4 RÄUMLICHE VERHÄLTNISSE

#### **1.4.1 Topographie und Geologie**

Das Planungsgebiet ist aus naturräumlicher Sicht dem Naturraum „Falkensteiner Vorwald“ (an der Grenze zum Naturraum Dungau) zuzuordnen.

Das Baugebiet liegt im Übergangsbereich zum Vorwald.

Das Vorhabensgebiet liegt auf einem Höhenniveau von etwa 360 m bis 390 m über NN und weist ein mittel- bis stark ansteigendes Höhenrelief (20 %) auf.

Eine Baugrunduntersuchung hat derzeit noch nicht stattgefunden, so dass über Bodenverhältnisse keine Aussage getroffen werden kann.

#### **1.4.2 Klima**

Das Klima des Gebietes nördlich der Donau ist kontinental geprägt. Neben der großklimatischen Situation spielen geländeklimatische Gesichtspunkte im Planungsraum kaum eine Rolle.

#### **1.4.3 Hydrologie und Wasserwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befinden sich keine Oberflächengewässer. Trotz der teilweise relativ stark geneigten Hanglage sind bis dato keine Beeinträchtigungen durch frei abfließende Hangwässer aktenkundig, so dass davon ausgegangen wird, dass die Oberflächenwässer im Bereich des Baufeldes versickern.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Quell- oder Vernässungsbereiche, sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes nicht vorhanden.

Eine Baugrunduntersuchung hat derzeit noch nicht stattgefunden, so dass über Grund- bzw. Schichtenwasserverhältnisse keine Aussage getroffen werden kann.

#### **1.4.4 Derzeitige Nutzung**

Die Fläche des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich, größtenteils als intensive Ackerfläche und teilweise als Grünlandfläche genutzt.

#### **1.4.5 Erschließungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom)**

Im geplanten Baugebiet sind derzeit keine Versorgungseinrichtungen vorhanden; das Baugebiet wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Wörth bzw. der jeweiligen Versorger angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten / Übergabepunkte sind vorhanden.

#### **1.4.6 Verkehrsanbindung**

Das Baugebiet wird über eine bestehende Anbindung im Osten an der Osserstraße an die Bayerwaldstraße (ST 2146) und somit an das Verkehrsnetz der Stadt Wörth und die weiterführenden, gut ausgebauten Verkehrswege angeschlossen. In nordwestlicher Richtung mündet die geplante Erschließungsstraße in die Umgehungsstraße, die vom Ortskern kommt, am Baugebiet Blindfenster vorbei in nördlicher Richtung vorbei an der Erdaushubdeponie an die Staatstraße 2146 anschließt. Eine Teilstrecke (ca. 300 m) von geplanten Baugebiet „Roithfeld“ zum bestehenden Baugebiet „Am Blindfenster“ ist im Zuge der Erschließung zu verbreitern.

Kurze Anbindungen an die Autobahn A3 sowie die Verkehrsanbindung über Falkenstein nach Cham sind gewährleistet. Der Anschluss an das Netz des ÖPNV ist durch eine ca. 400 m entfernt befindliche Haltestelle des RVV gegeben (Fahrtrichtung Cham und Regensburg).

#### **1.4.7 Versorgungseinrichtungen**

Im Baugebiet bzw. auch in unmittelbarer Nähe des Baugebietes sind keine Versorgungseinrichtungen außer einem Heizwerk vorhanden bzw. geplant; die Bayerwaldstraße verbindet das Baugebiet mit dem Ortszentrum und den örtlichen Nahversorgungseinrichtungen.

Die Grund- und Hauptschule Wörth sowie der Kindergarten sind fußläufig zu erreichen (Entfernungen ca. 500 m und 700 m).

## **1.4.8 Altlasten**

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

## 1.5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

### **1.5.1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb des Baugebietes sind alle Nutzungen gem. § 4 BauNVO zulässig. Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl auf max. 0,35 und der Geschossflächenzahl auf max. 0,7 werden – dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend – bewusst verdichtete Bauformen, wie z.B. Doppelhäuser zugelassen. Um jedoch einer „Übernutzung“ des Gebietes entgegenzuwirken, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten und die Zahl der Vollgeschosse beschränkt.

### **1.5.2 Gestaltung**

#### 1.5.2.1 Gebäude

Die Gestaltung der Gebäude im Wohngebiet wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Weniger die exakte Ausrichtung nach Gebäudefluchten sondern vielmehr eine, der Hangsituation und auch den einzelnen Grundstücken angepasste Bebauung ist das Ziel. Die Festsetzung der parallel zur Hangneigung verlaufenden Firstrichtung soll dies unterstreichen. Ausnahmen aus ökologischen Gründen (Solar-Photovoltaik) sind zulässig. Dem Hangverlauf folgende „Abtreppungen“ mit zueinander versetzten Wohnebenen und in der Konsequenz auch Pultdächern bzw. zueinander höhenmäßig versetzte Pultdächer werden ebenso zugelassen wie die klassische U+E Hangbebauung.

Die Anordnungen der Garagen auf den Grundstücken innerhalb der Baugrenze sind frei wählbar, um auch hier den bzgl. der Geländesituation günstigsten Standort wählen zu können. Die Garagen sind bzgl. ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzupassen; begrünte Flachdachgaragen werden dort zugelassen, wo sich die Einbindung in den Hang anbietet.

### 1.5.2.2 Einfriedungen, Außenanlagen und Stellplätze

Bezüglich der Einfriedungen werden Festsetzungen hinsichtlich Material, Höhe und Bepflanzung getroffen. Zur Abfangung des natürlichen Geländeverlaufs werden höhenmäßig begrenzte Stützwände zugelassen. Auf Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

Die nicht überbauten Flächen sollen weitestgehend unversiegelt bleiben bzw. mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.  
Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird festgesetzt.

### 1.5.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nur am Ort der Leistung zulässig.

## 1.6 ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

### **1.6.1 Verkehrserschließung und Stellflächen**

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die Ossestraße und an die Umgehungsstraße.  
Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses nicht zu erwarten.

### **1.6.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Wörth sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird als Grundversorgung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt.

### **1.6.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem durch die Stadt Wörth sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Ossestraße in das städtische Kanalsystem. Das Regenwasser und das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ein vorhandenes Regenwassersystem der Stadt Wörth geleitet.



## **1.6.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch den örtlichen Energieversorger, die „Heider – Energie“ sichergestellt. Sie erfolgt durch den Anschluss an die Leitungsstraßen des bestehenden Ortsnetzes.

## **1.6.5 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsanschlüsse werden seitens der Deutschen Telekom bereitgestellt. Die Stadt Wörth beabsichtigt der Erdverlegung der Telekommunikationskabel.

## **1.7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1.7.1 Orts- und Landschaftsbild**

Die derzeit teils intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Planung wesentlich verändert. Von Südwesten ist das Gebiet bedingt durch die zu erstellende Böschung, Eingrünung und insbesondere durch die Hangneigung kaum einsehbar. Auch der Durchfahrtsverkehr von und nach Falkenstein wird aufgrund der bestehenden Bebauung und der Hangneigung das Baugebiet kaum einsehen können.

Am auffälligsten wird sich das Ortsbild von den „gegenüberliegenden“, im Nordosten und Südosten ansteigenden Hanglagen aus verändern. Die innerörtliche Verdichtung dieses Gebietes wird jedoch als konsequente Fortführung einer bereits bestehenden, im Norden und Osten angrenzenden Bebauung empfunden werden.

### **1.7.2 Naturhaushalt**

Das Baugebiet ist der Kategorie I (Gebiete mittlerer Bedeutung) gemäß „Leitfaden Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen“ zuzuordnen. Die Überplanung ist mit Flächenverbrauch und Oberflächenversiegelung sowie Belastungen für den Naturhaushalt verbunden, die durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen zu kompensieren sind.

### **1.7.3 Bodenschutz**

Altlasten auf dem Planungsgelände sind derzeit nicht bekannt.

### **1.7.4 Immissionsschutz**

Eine Erhöhung der Verkehrslärmemissionen durch die Bebauung auf vorhandene Baugebiete wird aufgrund der Größe des Gebietes als nicht relevant eingestuft. Die Lärmemissionen werden sich in einem ortsüblichen, erträglichen Rahmen bewegen.

### **1.7.5 Wasserhaushalt**

Die Versiegelung von Oberflächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Regelungen nicht erwartet.

### **1.7.6 Landwirtschaft**

Das Baugebiet hat keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft; eine Beeinträchtigung der Existenzbedingungen landwirtschaftlicher Betriebe ist nicht gegeben.

### **1.7.7 Verkehr**

Durch das geplante Wohngebiet nimmt die Verkehrsmenge auf der Osserstraße und im Einmündungsbereich der Bayerwaldstraße sowie auf der Umgehungsstraße zu. Die ausgewiesenen 27 Parzellen lassen jedoch keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwarten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das vorhandene Verkehrsnetz diese Mehrbelastung aufnimmt.

Ein Fußweg zum bestehenden Kinderspielplatz und zum besteh. Baugebiet Falkensteiner Siedlung I, sowie von der geplanten Erschließungsstraße zum besteh. Flurweg zwischen Parz. 18 und Parz. 19 ist geplant. Eine fußläufige Verbindung zum Ortskern über die bestehende Herrngasse zur Ludwigsstraße mit einer Strecke von ca. 600 m besteht.

## **2. UMWELTBERICHT**

### **2.1 BESCHREIBUNG DER PLANUNG**

#### **2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit 27 Parzellen ist es, den derzeitigen Bedarf an Bauland zu decken und gleichzeitig für die nächsten 2 bis 3 Jahre Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dabei wird unter Berücksichtigung des besteh. Bedarfs der Schwerpunkt auf Parzellen für Einfamilienhäuser gelegt, wobei Doppelhäuser zugelassen werden. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

#### **2.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Drei Entwurfsvarianten wurden erstellt und verschiedene Erschließungskonzepte überprüft. Dazu zählt eine Erschließungsstraße ab der östlich gelegenen Staatsstraße 2146 auf der bestehenden Grünfläche neben dem besteh. Fußweg zum geplanten Baugebiet sowie eine Erschließung teilweise mit Stichstraßen im westlichen Planungsgebiet.

Gewählt wurde eine schmale, durchgängige Verkehrsführung. Die vorgesehene Bebauung ist durch die Steilheit des Geländes begründet.

#### **2.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes**

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

### **2.2 UMWELTRELEVANTE ZIELE VON FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN**

#### **2.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Regionalplanerisch ist Wörth an der Donau als Unterzentrum mit Mittelpunkt-funktionen gemeinsam mit Wiesent eingestuft.

Der bereits in Ansätzen vorhandene Tourismus sollte weiterentwickelt werden.

Die Lage am Rand des Donautals und des Falkensteiner Vorwaldes mit einer bewegten Hügellandschaft und großen Waldflächen bietet hierzu gute natürliche Voraussetzungen.

Die Planungsflächen liegen am Rande jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und landschaftlicher Vorbehaltsflächen.

### **2.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert. Im Landschaftsplan ist der Hinweis „Eingrünung Bebauung in exponierter Lage“ enthalten. Zusätzlich ist ein Hinweis auf erosionsmindernde Maßnahmen bei landwirtschaftlicher Nutzung enthalten.

### **2.2.3 Sonstige Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## **2.3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und Osten an ein allgemeines Wohngebiet an.

Westlich und Südlich befinden sich intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünflächen.

Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nur in sehr geringem Umfang.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Öffentliche Frei- und Grünflächen sind östlich des Planungsgebietes als Bolz- und Kinderspielplatz vorhanden und sind mit einem Fußweg verbunden.

In einer Entfernung von ca. 200 m zum Baugebiet befindet sich eine Mobilfunkstation (Mastsockel ca. 395 müNN).

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich bewachsene Ranken und Böschungen mit teilweise kartierten Biotopen.

Diese Biotope können bis auf eine kleine Teilfläche (6940-0055-043) erhalten bleiben. Neben den anderen bestehenden Biotopen werden zum Erhalt öffentliche Grünflächen erstellt.

Auf der süd-westlichen Baugebietsgrenze ist als Abgrenzung zur freien Landschaft ein nur zu errichtender Gründstreifen mit Stauch- und Baumbepflanzung vorgesehen.

Außergewöhnliche Vorkommen sind nicht bekannt bzw. aktenkundig, es erfolgt keine gesonderte Untersuchung der vorhandenen Fauna.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Die Flächen sind unversiegelt. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind nicht bekannt. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor. Es ist von einer mäßigen Versickerungsleistung auszugehen.

Der Untergrund besteht aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden und kleriegen Ton. Der Untergrund erwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straße und Zufahrten werden ca. 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt.

Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Die versiegelten Flächen sind durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Ein Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Mit der Anlage von Sickerschächten auf den Privatgrundstücken sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten wird eine flächige Versickerung und Grundwasserbildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

### **2.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Ein gesondertes Gutachten liegt nicht vor. Das Klima der Donauterrassen ist leicht kontinental geprägt; das Gebiet befindet sich am Ortsrand mit ausreichendem Luftaustausch.

Das Baugebiet hat keine Auswirkungen auf das Klima.

### **2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Planungsgebiet liegt am Nordwestrand der Stadt Wörth an der Donau.

Die Flächen sind mäßig geneigt.

Die intensiv genutzte Fläche schießt nach Norden und Osten an die bestehende Bebauung an, wird aber durch bestehende begrünte Böschungen baulich gegliedert.

Im Westen und Süden befinden sich intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen.

Von den „gegenüberliegenden“, im Nordosten und Südosten ansteigenden Hanglagen aus wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern.

Eine geplante Ortseingrünung und weiterer öffentlicher Grünflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

### **2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

### **2.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Defizite im Bereich des Bauplatzangebotes blieben ebenfalls bestehen. Die beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen bleiben aus.

### **2.3.9 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind die Flächen Flur Nr. 28, Gemarkung Hungersacker und Flur Nr. 170, Gemarkung Weiher aus dem Ökokonto der Stadt Wörth zugeordnet.

## 2.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf mögliche, aus den Bebauungsplanfestsetzungen resultierende Auswirkungen auf die Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>zu erwartende erhebliche Auswirkungen</b>
Mensch	<p>Es ist von keiner erheblichen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Durch die Durchfahrtsstraße ist kein unzumutbarer Lärm bzw. sind keine unzumutbaren Luftverunreinigungen zu erwarten.</p> <p>Gemäß Standortbescheinigung Nr. 680386 vom 09.08.2000 (vgl. Anlage) wird der Sicherheitsabstand vom Mobilfunkmast mit 4,90 m angegeben. Tatsächlich befindet sich das Baugebiet in einer Entfernung von 200 m bis 450 m zum Funkmast, so dass dbzgl. keine Auswirkungen erwartet werden.</p>
Tiere und Pflanzen:	<p>Die Flora und Fauna wird sich verändern; durch die Überbauung bzw. die Schaffung privater Grünflächen werden Lebensräume beschnitten bzw. verändert. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld werden nicht erwartet.</p>
Boden:	<p>Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld werden nicht erwartet.</p>
Wasser:	<p>Durch die Überbauung und Versiegelungen sind nur kleinflächige Veränderungen anzunehmen. Im Gesamtsystem werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p>
Klima / Luft:	<p>Aufgrund der Bestandsituation werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p>
Landschafts- / Ortsbild:	<p>Aufgrund der Bestandsituation sind hauptsächlich von den „gegenüberliegenden“, im Nordosten und Südosten ansteigenden Hanglagen aus Veränderungen des Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.</p>

Kultur- / Sachgüter: Aufgrund der Bestandsituation werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

## 2.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, der Wandhöhe und Festsetzung dem Ortsbild angepasster Bautypen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Übernahme von Bewuchsflächen als Öffentliche Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzflächen am West- und Südrand zur Einbindung in die Landschaft.

## 2.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf einer Schürfgrube vor Ort. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Eine Beeinflussung durch Baukörper kann jedoch ausgeschlossen werden, da bei Kanalbauarbeiten auf dem Nachbargrundstück festgestellt wurde, dass bis 4 m kein Grundwasser ansteht.



## 2.7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN (MONITORING)

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Stadt Wörth. Aufgrund der weitgehend nicht erheblichen Auswirkungen sind über die bisherigen Verwaltungs- und Genehmigungsvorgänge, außer der regelmäßigen Überwachung der Herstellung und des Erhalts der Grünflächen und Gehölzpflanzungen und sowie der vorhandenen Biotope, keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere/Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 2.8 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSFLÄCHENUMFANGS

### **2.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt**

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen werden als Gebiet mit teilweise geringer Bedeutung (Kategorie I Acker) und teilweise mittlerer Bedeutung (Kategorie II Wiese) eingestuft.

### **2.8.2 Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor**

Das Eingriffsgebiet ist gemäß Leitfaden dem Typ B, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Insbesondere aufgrund der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wird der Kompensationsfaktor 0,3 für Acker und 0,6 für Wiese gewählt; vgl. dazu auch Pkt 2.5 (MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN).

Herstellung von öffentlichen Grünflächen an den Biotopen (bisher Privatgrund).  
Festsetzung einer Mindestbegrünung  
Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit überwiegend heimischen Laubböhlzern

Geltungsbereich gesamt: 31.176 m<sup>2</sup>

Flächen ohne Eingriffe und  
besteh. Verkehrsflächen im nordwestlichen  
Bereich des Plangebietes 4.156 m<sup>2</sup>

Eingriffsflächen gesamt 27.020 m<sup>2</sup>

### **2.8.3 Ausgleichsflächenumfang**

Eingriffsflächen 27.020 m<sup>2</sup>

davon bisher Acker  $13805\text{m}^2 \times 0,3 = 4.142\text{ m}^2$

davon bisher Wiese  $13215\text{m}^2 \times 0,6 = 7.929\text{ m}^2$

gesamter Ausgleichsflächenumfang 12.071 m<sup>2</sup>

\* weit überwiegend niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen

#### **2.8.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Auf den Flächen Flur Nr. 28, Gemarkung Hungersacker und Flur Nr. 170, Gemarkung Weiher erfolgt eine Öffnung verrohrter Gräben, der Rückbau von Drainagen, bachbegleitende Pflanzungen sowie die dauerhafte Pflege als extensives Grünland. Die Maßnahmen wurden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Würth durchgeführt und sind für den ermittelten Bedarf ausreichend.

## Anlage 1:

Standortbescheinigungs-Nr.: 680386

Datum der Erteilung: 09.08.2000

### **Bewertete Sendeantennen**

Sendeantenne	Montagehöhe über Grund (m)	Hauptstrahlrichtung (HSR) in °	Sicherheitsabstand in HSR (m)	Vertikaler Sicherheitsabstand (m)
Mobilfunk	29.0	140	4.77	0.34
Mobilfunk	29.0	20	4.01	0.64
Mobilfunk	29.0	240	4.77	0.34
Sonstige Funkanlage	34.0	130 + 310	1.10	1.10
Sonstige Funkanlage	34.0	130 + 310	1.30	1.30
Sonstige Funkanlage	35.3	38 + 207	0.28	0.28

Der für jede Sendeantenne festgelegte Sicherheitsabstand gilt ab der Unterkante der Sendeantenne. Für die Beurteilung des Personenschutzes sind nur Sendeantennen relevant. Da an Standorten auch Empfangsantennen installiert sein können, kann die Anzahl der hier aufgelisteten Antennen von der Anzahl der tatsächlich am Standort installierten Antennen abweichen. Sendeanlagen die einen Reflektor und sehr geringe Sendeleistungen aufweisen, haben einen Sicherheitsabstand von 0 Meter.

### **Standortbezogener Sicherheitsabstand**

Die Sicherheitsabstände der einzelnen Sendeantennen wurden entsprechend ihrer Montage und ihrer Abstrahlrichtung bereichsbezogen (Sektor) zu standortbezogenen Sicherheitsabständen zusammengefasst. Dabei wurde auch der Einfluss der relevanten Feldstärken von umliegenden ortsfesten Funkanlagen berücksichtigt.

	In Hauptstrahlrichtung (in Meter)	In vertikaler Richtung (in Meter)	Montagehöhe der Bezugsantenne über Grund (in Meter)
Gesamtstandort	4.90	0.65	29.03

Der Standortbezogene Sicherheitsabstand ist für Standorte, für die vor dem 28.08.2002 eine Standortbescheinigung erteilt wurde, auf die unterst montierte Sendeantenne bezogen. Eine Angabe der Montagehöhe der Bezugsantenne kann aus datentechnischen Gründen für diese Standorte nicht immer erfolgen.

### **Hauptstrahlrichtung (N über O)**

Im Antrag zur Standortbescheinigung wird die Hauptstrahlrichtung in Grad N (Nord) über O (Ost) angegeben – also als Ausschnitt aus dem Kompass-Kreislauf (Nord = 0°, Ost = 90°). Ein Sektor von 60° um Richtung Ost hat demnach seine Hauptstrahlrichtung zwischen 60° und 120°. Eine sogenannte Rundstrahlantenne (link nach oben s. Antenne) hingegen sendet ihr Signal in horizontaler Ebene in alle Richtungen gleichmäßig aus.

Planverfasser:                   Architekt Alfred Fichtl  
  Hofdorf, Hauptstraße 6  
  93086 Wörth an der Donau

Wörth, den 09.10.2008

---

(Stempel/Unterschrift)

Anerkannt:

Stadt Wörth an der Donau  
Vertreten durch den  
1. Bürgermeister  
Anton Rothfischer  
Rathausplatz 1  
93086 Wörth an der Donau

Wörth, den \_\_\_\_\_

---

(Stempel/Unterschrift)

**Foto des Baugebiets in östlicher Richtung**

